ALLEGATO 2 ALLA PROPOSTA DI DETERMINAZIONE N. 980 DEL 01/10/2026

SCHEMA DI CONTRATTO

COMUNE DI VIMODRONE

Città Metropolitana di Milano

REPUBBLICA ITALIANA

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UN POSTO AUTO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIMODRONE VIA A. DIAZ

L'anno [...], il giorno [...] del mese di [...] presso la sede comunale di Vimodrone con la presente scrittura privata registrata valida a tutti gli effetti tra:

Il Comune di Vimodrone CF 07430220157, con sede in Vimodrone Via Cesare Battisti 56, rappresentato ai fini del presente atto da [Nome e Cognome del Dirigente/Responsabile], domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale, nella sua qualità di Responsabile del Settore Gestione del Territorio ai sensi del decreto sindacale di nomina n. [...] del [...], che nel contesto dell'Atto verrà chiamato per brevità "Comune";

e

Il Sig./la Sig.ra [...], nato/a a [...] il [...], c.f. [...], residente in Via [...], n. [...] a [...] ([...]) che nel prosieguo dell'Atto verrà chiamato/a per brevità il "Conduttore";

premesso che:

Il Comune è proprietario di posti auto coperti siti al piano seminterrato in comune di Vimodrone con accesso Via A. Diaz 9;

Nell'anno 2013 il Comune ha inserito detti beni all'interno del proprio piano delle alienazioni e valorizzazioni, come risulta dall'atto deliberativo di C.C. n. 31 del 04/07/2013, divenendo in tal modo beni facenti parte del patrimonio disponibile, atteso che, per la loro dislocazione e le loro caratteristiche, tali beni non sono asserviti ad alcuna funzione strumentale all'esercizio delle proprie finalità istituzionali;

In particolare, nell'ambito del suddetto piano approvato dal consiglio comunale, si è deciso di procedere alla locazione di detti beni a valori di mercato mediante una procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione dei soggetti conduttori;

In esecuzione dell'Avviso Pubblico per l'assegnazione in locazione dei posti auto comunali aperto e senza scadenza perentoria finalizzato alla formazione di una graduatoria, il Conduttore ha presentato richiesta di locazione per l'assegnazione di un posto auto;

Si rende necessario procedere alla stipula del contratto di locazione stante la volontà delle parti di procedere alla sottoscrizione del presente atto.

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Oggetto

Le premesse di cui sopra, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime premesse e nella restante parte del presente atto, ancorché non materialmente allegati, costituiscono il fondamento della determinazione della volontà delle parti a sottoscrivere il presente atto.

Il Comune concede in locazione al Conduttore, che accetta per sé ed aventi causa, il posto auto coperto (di seguito anche immobile) sito in Via Diaz n. 9, identificato al Catasto come di seguito indicato: fg. 10, mapp. 602, sub. [...] cat. C/6, cl. [...],

consistenza [...] m², superficie catastale [...] m², rendita catastale di euro [...] ed evidenziato nella allegata planimetria, controfirmata dalle Parti.

Il conduttore dà atto di aver ricevuto la consegna dell'immobile in buono stato e come tale si impegna a riconsegnarlo al termine della locazione. Detto immobile verrà adibito esclusivamente ad uso parcheggio di un'autovettura del conduttore e/o dei componenti del suo nucleo familiare con lui/lei conviventi e non potrà essere occupato dal conduttore con più di un automezzo. A tal fine il conduttore si obbliga a fornire al Comune l'indicazione dell'automezzo/i con relativa targa/ghe che intende parcheggiare nell'immobile locato, con l'obbligo di comunicare eventuale/i variazione/i. Sono esclusi camion, roulottes, campers, carrelli per imbarcazioni e rimorchi e simili. Per ragioni di sicurezza è vietato al Conduttore di utilizzare l'immobile per parcheggio di automezzi con impianto a gas o GPL, fatta esclusione per gli impianti certificati e collaudati per parcheggi interrati, secondo la normativa vigente. È vietato parcheggiare fuori dallo spazio assegnato o ingombrare i passaggi e le parti comuni, effettuare in loco lavaggi, eseguire riparazioni a caldo e prove motori, depositare sostanze infiammabili ed arrecare molestia con segnalazioni acustiche o quant'altro possa disturbare il vicinato. È vietato al conduttore mutare anche in parte e anche solo temporaneamente l'uso per cui l'immobile è locato.

Il conduttore non può, senza il consenso scritto del Comune, eseguire modifiche, anche migliorative, degli elementi strutturali dell'immobile oppure innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere; non può ingombrare in alcun modo le parti comuni; non può esporre cartelli o insegne.

Il conduttore è responsabile sia verso il Comune che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti, e, in particolare, per

incendio, per spandimento di acqua, fughe di gas etc. In ogni caso le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal conduttore restano acquisite al Comune senza l'obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del Comune, e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 c.c., salvo sempre per il Comune il diritto di pretendere dal conduttore il ripristino dell'immobile nello stato in cui questi lo ha ricevuto.

La mutata destinazione d'uso dell'immobile o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno la risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell'art. 1456 c.c., secondo quanto previsto dall'art. 9. Il silenzio o l'acquiescenza del Comune al mutamento dell'uso pattuito, a lavori non autorizzati, alla cessione o sublocazione o comodato, che eventualmente avvengano, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

Art. 2 - Durata

La locazione ha la durata di anni 4 (quattro) più ulteriori 4 (quattro), rinnovabili, a decorrere dalla data del [...] fino al [...], senza tacito rinnovo. Alla scadenza della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato libero al Comune di Vimodrone, nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso, in cui si trovava al momento della consegna; nel verbale di consegna, sottoscritto contestualmente dalle parti, si darà pertanto atto dello stato di manutenzione dell'immobile. Il conduttore sarà ritenuto responsabile di ogni peggioramento dello stato dell'immobile locato, determinato per sua colpa o incuria. Per ogni caso di ritardato rilascio dell'immobile, il conduttore sarà tenuto a versare al Comune un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo

canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione non autorizzata, da pagarsi con periodicità mensile sino alla riconsegna dell'immobile, aggiornato al 100% dell'indice ISTAT Foi, prendendo come base iniziale di riferimento il numero indice del mese di stipula del presente atto.

Il domicilio del conduttore, ai fini del presente atto, viene eletto al seguente indirizzo: [inserire indirizzo di residenza completo del Conduttore] cap [...].

Art. 3 - Canoni e pagamenti

Il canone di locazione è pattuito in euro 752,13 (euro settecentocinquantadue/13) annuali. Detto canone verrà corrisposto in tre uguali rate quadrimestrali ciascuna di euro 250,71 (euro duecentocinquanta/71) con le seguenti scadenze fisse: 30/04 - 31/08 - 31/12 di ciascun anno.

Detto canone sarà aggiornato dal secondo anno successivo a quello d'inizio della locazione, nella misura pari al 100% della variazione percentuale assoluta dell'Indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati - Foi elaborato dall'Istat, prendendo in considerazione la variazione percentuale intervenuta tra il mese di stipula del contratto rispetto allo stesso mese dell'anno successivo e sarà versato a favore del Comune di Vimodrone senza ulteriore richiesta scritta.

Il conduttore si impegna a versare quadrimestralmente alle scadenze sopra indicate mediante PagoPA con IUV che saranno inviati dal Comune.

Il mancato pagamento anche parziale del canone entro 20 giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata e nelle modalità sopra indicate, così come la sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, produrranno la risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell'art. 1456 c.c.,

secondo quanto previsto dall'art. 9, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del Comune. In ogni caso il ritardato pagamento del canone comporterà per il conduttore il pagamento di un interesse che viene concordato nella misura doppia dell'interesse legale, con decorrenza dalla data di costituzione in mora con lettera raccomandata A.R. o PEC da parte del Comune.

Art. 4 - Spese, oneri accessori e manutenzione

Al conduttore fanno carico le spese per oneri accessori e quant'altro a carico del conduttore in base alla legge o alle consuetudini, ivi comprese le eventuali spese di manutenzione dei cancelli di accesso ai posti auto, illuminazione, acqua, pulizia e manutenzione estintori, spurgo pozzetti ed in generale tutte le spese relative alla conduzione dell'immobile. Per dette spese, laddove possibile, il conduttore provvederà direttamente attraverso l'intestazione di contatori/utenze ovvero provvederà a rimborsare il Comune o terzi. Il mancato pagamento di dette spese produrrà la risoluzione di diritto del contratto per colpa del conduttore ai sensi dell'art. 1456 c.c., secondo quanto previsto dall'art. 9, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del Comune. In ogni caso il ritardato pagamento delle spese comporterà, per il conduttore, il pagamento di un interesse che viene concordato in misura doppia dell'interesse legale, con decorrenza dalla data di costituzione in mora con lettera raccomandata A.R. o PEC da parte del Comune.

In deroga agli artt. 1576 e 1609 c.c., sono a carico del conduttore tutte le riparazioni e le opere di manutenzione ordinaria dell'immobile locato.

Art. 5 - Recesso

Il conduttore può recedere anticipatamente dal contratto, in qualsiasi momento, previa comunicazione al locatore da effettuarsi mediante lettera raccomandata a/r, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, altrimenti il contratto si intenderà in vigore fino alla naturale scadenza prevista dal precedente art. 2.

Art. 6 - Cauzione definitiva

Il conduttore, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, costituisce una cauzione definitiva di euro 125,36 (euro centoventicinque/36) pari a due mensilità del canone sopra citato mediante deposito infruttifero presso la Tesoreria Comunale (provvisorio n. [...] del [...]). Tale garanzia sarà svincolata al momento della riconsegna dell'immobile, previa considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, che dovrà risultare buono, salvo il normale deterioramento risultante dall'uso della cosa locata in conformità del contratto.

Art. 7 - Sublocazione

È vietata la sublocazione totale o parziale, la concessione in comodato a terzi anche a termine, la modifica dell'uso convenuto e la cessione del contratto, se non preventivamente autorizzati dal locatore. La violazione di tali divieti comporterà di diritto la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore ai sensi dell'art. 1456 c.c., col conseguente risarcimento del danno e corresponsione integrale della rata di canone ancora dovuta.

Art. 8 - Responsabilità per danni e vigilanza

Il conduttore assume ogni e qualsiasi responsabilità per danni a persone o cose che potessero derivare a terzi in dipendenza dell'uso dell'immobile locato. Il conduttore si obbliga altresì a tenere indenne il Comune di Vimodrone da eventuali azioni promosse da terzi per i danni suddetti.

A tale scopo il conduttore attesta di essere in possesso di polizza RCA comprendente anche la copertura per ricorso terzi da incendio, includendo espressamente tra i terzi il Comune di Vimodrone e levata ogni rivalsa nei confronti del Comune stesso. Il Comune di Vimodrone non sarà tenuto alla vigilanza e custodia sull'automezzo parcheggiato nell'immobile locato, ovvero sulle altre cose ivi poste. Durante la locazione, il Comune o suo incaricato possono visitare l'immobile locato, per constatarne le modalità d'uso.

Art. 9 - Risoluzione

Il presente contratto si risolve di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c., quando il Comune dichiara al conduttore, mediante raccomandata A.R. o PEC, di volersi avvalere della presente clausola risolutiva espressa, qualora si verifichi una delle seguenti condizioni:

a) mancato pagamento anche parziale del canone o delle spese di cui all'art. 4 entro 20 giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata;

b) sublocazione, in tutto o in parte del bene locato, modifica dell'uso convenuto, comodato o cessione del contratto senza la preventiva autorizzazione del Comune di Vimodrone;

c) mutamento della destinazione d'uso o esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie.

Il presente contratto si risolve altresì, ai sensi dell'art. 1454 c.c., qualora il conduttore non adempia entro 15 (quindici) giorni dalla diffida ad adempiere inviata dal Comune mediante raccomandata A.R. o PEC, nei seguenti casi:

d) parcheggio fuori dallo spazio assegnato o ingombro del passaggio e delle parti comuni, lavaggi e riparazioni di veicoli a motore effettuati in loco e molestia con segnalazioni acustiche e quant'altro possa disturbare il vicinato;

e) parcheggio di automezzi non compresi nell'elenco dei mezzi forniti e autorizzati dall'amministrazione comunale.

In tutte le ipotesi disciplinate dal presente articolo è fatta salva l'azione di risarcimento del danno, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, e il conduttore non ha diritto ad alcuna indennità. In ogni caso la risoluzione comporta la restituzione dell'immobile al Comune di Vimodrone libero da persone e/o cose.

Art. 10 - Spese contrattuali

Tutte le spese del presente contratto e sue consequenziali sono a carico del conduttore ad eccezione dell'imposta di registro che verrà sostenuta dalle parti nella misura del 50%.

Art. 11 - Autorizzazione comunicazione dei dati

Ai sensi delle normative vigenti in materia di protezione dei dati personali, la parte conduttrice autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

Art. 12 - Rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto trovano applicazione le norme di cui agli artt. 1571 e ss. del Codice Civile.

Art. 13 - Foro competente

Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Monza.

Art. 14 - Norma finale

Il conduttore dà atto di conoscere che l'immobile locato fa parte di uno stabile in condominio, nonché di conoscere il regolamento di tale condominio. Conseguentemente il conduttore si impegna a rispettare il contenuto del citato regolamento, assumendosi diretta responsabilità per la violazione dei patti in esso contenuti. Inoltre, il conduttore esonera da qualunque responsabilità od obbligo il Comune qualora l'assemblea del condominio sopprima impianti o servizi comuni o innovi le parti comuni o comunque ne decida una diversa disciplina d'uso, durante l'esecuzione del presente contratto.

Tutte le clausole e condizioni contenute nel presente contratto costituiscono un unico ed inscindibile contesto; pertanto, la violazione di anche una sola di esse da parte del conduttore darà luogo alla risoluzione del contratto stesso, secondo le modalità di cui all'art. 9.

Fatto, letto, approvato e sottoscritto.

Il Comune di Vimodrone - [Nome del Responsabile]

_____

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, il conduttore come sopra rappresentato, dichiara in modo specifico di approvare espressamente e di accettare senza riserve le disposizioni contenute negli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 e 13 del presente contratto e degli atti e documenti da esso richiamati.

Il conduttore - Sig./Sig.ra [...]

_____